

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**

**2° SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione Forzata**

**promossa da:**

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **223/21**

**Giudice Dr. Domenico Armaleo**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico incaricato Arch. Rita Zanghi**

+++++

con studio in Messina via

+++++

+++++

---



**Beni in Messina (Messina) Via Ducezio CPL ARALIA - Pal. G**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1000 di appartamento, un garage, una cantina e un posto auto scoperto, siti in Messina, frazione Frazione Montepiselli - Via Ducezio CPL ARALIA - Pal. G.

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Messina in via Ducezio – fa parte di un complesso edilizio residenziale denominato ARALIA, costruito con concessione edilizia n 106/2008, rilasciata il 3 settembre del 2008, con certificato di conformità rilasciato dal Genio Civile, 7/10/2009 prot. 32843 e comunicazione fine lavori protocollata al comune di Messina con il n. 1/5496 dell'8.10.2009. L'area su cui sorge il fabbricato, ricade nel P.R.G. del comune di Messina in zona B4c. L'immobile, costituisce una porzione di fabbricato in c.a., destinato ad abitazione a sei elevazioni fuori terra e relative pertinenze, e precisamente:

- un appartamento nella scala G posto al quinto piano, composto da: un ampio salone, la cucina, un corridoio, che disimpegna la camera da letto matrimoniale e due camerette, due bagni, un ripostiglio e due ampie verande a livello, di cui una con un panorama bellissimo sul porto di Messina, (vedi foto allegate). Confina con il vano scala, con appartamento 180 e con spazio d'isolamento. Al Catasto Fabbricati è registrato al foglio 120 particella 1039 sub 179 categoria A/2, classe 12, consistenza vani 8,5, superficie totale mq 175, rendita € 548,74. Costituiscono pertinenza dell'appartamento: un box auto ricadente nella scala G, posto al piano secondo seminterrato, registrato al catasto al foglio 120 part. 1039 sub 13, categoria C/6, classe 5, superficie totale mq 51, rendita € 58,10, confinante con box auto sub 12, con box auto sub 17 e con corridoio condominiale, si accede sia dal corridoio condominiale e sia da una saracinesca basculante prospiciente la strada condominiale.

- Locale cantina ricadente nella scala G, posto al piano primo seminterrato, confinante con cantina sub 50, con cantina sub 52 e con corridoio condominiale da cui ha accesso. Registrato al catasto foglio 120 particella 1039 sub 51, zona censuaria 2, categoria C/2 classe 2, rendita € 21,69, superficie totale mq 16.

- un posto auto scoperto, sito al piano terra nello spazio destinato a questo scopo. Confinante con: spazio di manovra, con posto auto 123, con posto auto 125. Registrato al catasto al foglio 120 particella 1039 sub 124, categoria C/6, classe 1, rendita € 7,44, superficie totale mq 12, (vedi foto allegate).

Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono sia per quanto riguarda le rifiniture: (pavimentazione, pitturazione, infissi, rivestimenti, della cucina e dei due bagni), sia per quanto riguarda i servizi e gli impianti. L'unità immobiliare è comoda, ha un'esposizione panoramica, ed è molto luminosa, (vedi foto allegate). E' da considerare anche, nella valutazione complessiva dell'immobile, il contesto, il complesso residenziale ARALIA, anche se è stato realizzato più di dieci anni fa, conserva sempre delle caratteristiche pregevoli, l'androne, la scala sono rifiniti con pannelli di legno e marmi di diverso colore. E inoltre non è da sottovalutare la tranquillità del luogo e la panoramicità.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a \*\*\*dato oscurato\*\*\* foglio 120 mappale 1039 subalterno 179, categoria A/2, classe 12, superficie catastale mq 175 totale escluse aree scoperte; mq 164, composto da vani 8,5 vani, posto al piano 5 piano, - rendita: € 548,74.



- fabbricati: intestata a \*\*\*dato oscurato\*\*\* foglio 120 mappale 1039 subalterno 51, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 16 mq, composto da vani 14 mq, posto al piano S1, - rendita: € 21,69.
- fabbricati: intestata a \*\*\*dato oscurato\*\*\* foglio 120 mappale 1039 subalterno 124, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 12 mq, composto da vani 12 mq, posto al piano piano T, - rendita: € 7,44.
- fabbricati: intestata a \*\*\*dato oscurato\*\*\* foglio 120 mappale 1039 subalterno 13, categoria C/6, classe 5, superficie catastale 51 mq, composto da vani 45 mq, posto al piano piano S2, - rendita: € 58,10.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (di pregio) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \*\*\*dato oscurato\*\*\* in qualità di proprietario del bene

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di \*\*\*dato oscurato\*\*\*, **contro** \*\*\*dato oscurato\*\*\* a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa in data 16/05/2019 ai nn. 1226/2019 in data 27/05/2019 ai nn. 13484/1626

importo ipoteca: € 30.000,00 importo capitale: € 18.064,59

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di \*\*\*dato oscurato\*\*\*, **contro** \*\*\*dato oscurato\*\*\*, **a firma di Pubblico Ufficiale**

**Tribunale di Ragusa in data 21/06/2019 ai nn. 1217/2019 in data 15/10/2019 ai nn. 28324/3250**

importo ipoteca: € 210.000,00

importo capitale: € 156.000,00

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di \*\*\*dato oscurato\*\*\*, **contro** \*\*\*dato oscurato\*\*\*, **a firma di Pubblico Ufficiale in data 06/08/2017 ai nn. 1389/2017 in data 29/01/2021 ai nn. 28324/181**

importo ipoteca: € 500.000,00 importo capitale: € 280.421,24

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento** a favore di \*\*\*dato oscurato\*\*\* a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina in data 25/02/2022 ai nn. 2988/2021 trascritto a Agenzia del Territorio di Messina in data 31/03/2022 ai nn. 8621/6949

**Pignoramento** a favore di \*\*\*dato oscurato\*\*\* contro \*\*\*dato oscurato\*\*\* a firma di Pubblico Ufficiale UNEP C/O Corte d'Appello di Messina in data 28/04/2022 ai nn. 1246/2022 in data 28/06/2022 ai nn. 15530/12425

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale



4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.2 Precedenti proprietari:**

\*\*\*dato oscurato\*\*\*, proprietario dell'immobile dal 11/12/2013, ha acquistato con atto di compravendita, dalla società Per. \*\*\*dato oscurato\*\*\*, che a sua volta aveva acquistato il terreno il 1 agosto del 2002 e con atto di rettifica del 19 maggio 2006, dal potere della \*\*\*dato oscurato\*\*\* con sede in Messina. Proprietario dal 11/12/2013 al 05/11/2022 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Nunzio Arrigo in data 29/11/2013 ai nn. 17559/7007 trascritto a Agenzia del Territorio di Messina in data 11/12/2013 ai nn. 31599/25054

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. concessione edilizia n. 106/2008 e successive varianti** per lavori di costruzione di un fabbricato complesso ARALIA - via Ducezio Frazione Montepiselli intestata a \*\*\*dato oscurato\*\*\*. Concessione Edilizia rilasciata in data 03/09/2008- n. prot. 106/2008

**P.E. n. Conformità dei lavori da parte del Genio Civile** per lavori di Costruzione di un fabbricato sito in via Ducezio Complesso ARALIA - Frazione Montepiselli intestata a \*\*\*dato oscurato\*\*\* Conformità Genio Civile rilasciata in data 07/10/2009- n. prot. 32843

**P.E. n. Ultimazione lavori** Ultimazione lavori di costruzione di un fabbricato sito in via Ducezio complesso ARALIA Frazione Montepiselli rilasciata in data 08/10/2009- n. prot. 1/5496



Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1000 di appartamento sito in Messina (Messina) frazione Frazione Montepiselli Via Ducezio CPL ARALIA - Pal. G.

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Messina in via Ducezio – fa parte di un complesso edilizio residenziale denominato ARALIA, costruito con concessione edilizia n 106/2008, rilasciata il 3 settembre del 2008, con certificato di conformità rilasciato dal Genio Civile, 7/10/2009 prot. 32843 e comunicazione fine lavori protocollata al comune di Messina con il n. 1/5496 dell'8.10.2009. L'area su cui sorge il fabbricato, ricade nel P.R.G. del comune di Messina in zona B4c. L'immobile, costituisce una porzione di fabbricato in c.a., destinato ad abitazione a sei elevazioni fuori terra e relative pertinenze, e precisamente:

- un appartamento nella scala G posto al quinto piano, composto da: un ampio salone, la cucina, un corridoio, che disimpegna la camera da letto matrimoniale e due camerette, due bagni, un ripostiglio e due ampie verande a livello, di cui una con un panorama bellissimo sul porto di Messina, (vedi foto allegate). Confina con il vano scala, con appartamento 180 e con spazio d'isolamento. Al Catasto Fabbricati è registrato al foglio 120 particella 1039 sub 179 categoria A/2, classe 12, consistenza vani 8,5, superficie totale mq 175, rendita € 548,74. Costituiscono pertinenza dell'appartamento: un box auto ricadente nella scala G, posto al piano secondo seminterrato, registrato al catasto al foglio 120 part. 1039 sub 13, categoria C/6, classe 5, superficie totale mq 51, rendita € 58,10, confinante con box auto sub 12, con box auto sub 17 e con corridoio condominiale, si accede sia dal corridoio condominiale e sia da una saracinesca basculante prospiciente la strada condominiale.

- Locale cantina ricadente nella scala G, posto al piano primo seminterrato, confinante con cantina sub 50, con cantina sub 52 e con corridoio condominiale da cui ha accesso. Registrato al catasto foglio 120 particella 1039 sub 51, zona censuaria 2, categoria C/2 classe 2, rendita € 21,69, superficie totale mq 16.

- un posto auto scoperto, sito al piano terra nello spazio destinato a questo scopo. Confinante con: spazio di manovra, con posto auto 123, con posto auto 125. Registrato al catasto al foglio 120 particella 1039 sub 124, categoria C/6, classe 1, rendita € 7,44, superficie totale mq 12, (vedi foto allegate).

Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono sia per quanto riguarda le rifiniture:(pavimentazione, pitturazione, infissi, rivestimenti, della cucina e dei due bagni), sia per quanto riguarda i servizi e gli impianti. L'unità immobiliare è comoda, ha un'esposizione panoramica, ed è molto luminosa, (vedi foto allegate). E' da considerare anche, nella valutazione complessiva dell'immobile, il contesto, il complesso residenziale ARALIA, anche se è stato realizzato più di dieci anni fa, conserva sempre delle caratteristiche pregevoli, l'androne, la scala sono rifiniti con pannelli di legno e marmi di diverso colore. E inoltre non è da sottovalutare la tranquillità del luogo e la panoramicità.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a \*\*\*dato oscurato\*\*\* foglio 120 mappale 1039 subalterno 179, categoria A/2, classe 12, superficie catastale mq 175 totale escluse aree scoperte; mq 164, composto da vani 8,5 vani, posto al piano 5 piano, - rendita: € 548,74.
- fabbricati: intestata a \*\*\*dato oscurato\*\*\* foglio 120 mappale 1039 subalterno 51, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 16 mq, composto da vani 14 mq, posto al piano S1, - rendita: € 21,69.
- fabbricati: intestata a \*\*\*dato oscurato\*\*\* foglio 120 mappale 1039 subalterno 124, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 12 mq, composto da vani 12 mq, posto al piano piano T, - rendita: € 7,44.
- fabbricati: intestata a \*\*\*dato oscurato\*\*\* foglio 120 mappale 1039 subalterno 13, categoria C/6, classe 5, superficie catastale 51 mq, composto da vani 45 mq, posto al piano piano S2, - rendita: € 58,10.



**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 l'immobile è identificato nella zona B4 comprendono aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate.

Norme tecniche ed indici: B4c: sono localizzate prevalentemente ai margini del piano Borzi e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologia prevalentemente in linea a corpi isolati o continui;

Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione.

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

indice di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B4c if = mc/mq 5,00

Altezza massima e numero massimo di piani fuori terra compreso eventuale porticato;

- B4c: m 21,70 con sei piani fuori terra;

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme

Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'amministrazione comunale.

Nel piano regolatore adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	175,00	1,00	175,00
cantina	Sup. reale lorda	16,00	0,30	4,80
Box garage	Sup. reale lorda	51,00	0,75	38,25
posto auto scoperto	Sup. reale lorda	12,00	0,50	6,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>254,00</b>		<b>224,05</b>

**Accessori:****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il procedimento estimativo che si è utilizzato è il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul confronto dei valori a mq di immobili simili a quello da stimare, (zona della città, servizi presenti, caratteristiche e tipologia dell'edificio, stato di conservazione, ecc ), posti di recente sul mercato. In base a ricerche effettuate dalla sottoscritta sulle quotazioni immobiliari in quella zona si è potuto stabilire un valore unitario di 1.900,00 €/mq

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: FIAP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti);

Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia

Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato

Agenzia Immobiliare TEMPOCASA Messina

Agenzia Immobiliare TECNOCASA Messina.

**8.3. Valutazione corpi****A. appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	175,00	€ 1.900,00	€ 332.500,00



cantina	4,80	€ 1.900,00	€ 9.120,00
Box garage	38,25	€ 1.900,00	€ 72.675,00
posto auto scoperto	6,00	€ 1.900,00	€ 11.400,00
	<b>224,05</b>		<b>€ 425.695,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 425.695,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 425.695,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 425.695,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento + garage - cantina - posto auto</b>	0	€ 425.695,00	<b>€ 425.695,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 63.854,25**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna****8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 361,840,75**

Relazione lotto 001 creata in data 16/11/2022  
Codice documento: E080-21-000223-001

Il perito  
Arch. Rita Zanghi

